



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarnbyterrassen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-23.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVARNBYTERRASSEN 1	2017	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 82 bostadsrätter samt 1 lokal med hyresrätt.

Byggnadernas totalyta är 9169 kvm varav 6 813 kvm utgör lägenhetsyta och 2356 kvm utgör lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Robert Dutkiewicz	Ordförande
Maria Engelbrektsson	Styrelseledamot
Michael Olsson	Styrelseledamot
Sajad Veismoradi	Styrelseledamot
Evangelos Tsakiroglou	Suppleant
Rolf Stade	Suppleant
Marcus Andreasson	Suppleant

Valberedning

Maria Wihlborg, sammankallande
Ingemo Sörlin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Gillmert	Extern revisor	Förenade Revisorer i Göteborg
Erik Modin	Revisorssuppleant	Förenade Revisorer i Göteborg

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● OVK
- 2022 ● Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
- 2021 ● Oljning bänkar och bord

Planerade underhåll

- 2024 ● Oljning bänkar och bord
- 2026 ● OVK
- 2027 ● Taksäkerhetsbesiktning
Dammbindning golv tekniska utrymmen
Fasadunderhåll
Smörjning och justering fönster
- 2028 ● Oljning bänkar och bord
- 2029 ● OVK
Rensning ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HSB
städning	Breda Blick
Skadedjursbekämpning, Brandskydd	Anticimex
Sprinkler	Assemblin

Brandlarm	Räddningstjänst Göteborg
Brandlarmsanläggning, Passagesystem	Sectec
Hissar	Kone
Dörrautomatik	Assa Abloy
El och Fjärrvärme	Mölnadal Energi
Media	Tele 2
Ventilation	Pålsson Plåt
Entreprenadkontrakt, Köpekontrakt	Bonava NCC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Mölndals Övre samfällighetsförening (MÖS). Samfälligheten förvaltar:

GA1

Kvarnbygaraget med 88/194-delar. Kvarnbygaraget innehåller totalt 194 p-platser för bilar och 10 platser för MC. Detta innebär att föreningen har 88 st p-platser i denna anläggning (45%).

GA3

Innefattar olika faciliteter inom hela området där Brf Kvarnbyterrassen har 22/100-delar (22%).

GA5

Innefattar mindre del av kvartersgata i den södra delen av området (12,94%).

GA6

Innefattar mindre del av kvartersgata i den södra delen av området (43%).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 8 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20%.

Övriga uppgifter

Med fokus på den dagliga driften och förvaltningen av föreningen vill styrelsen säkerställa ett långsiktigt bra boende. Arbetet med att bevara en god ekonomi fortgår kontinuerligt och innebär att styrelsen löpande granskar föreningens kostnader, såväl fasta som löpande. Under året har styrelsen haft 11 möten, sett över rutiner, haft kontakt med medlemmar, fastighetsförvaltare, leverantörer, mäklare, myndigheter med flera. Därutöver samverkar styrelsen med övriga bostadsrättsföreningar i Mölndals Övre Samfällighetsförening (MÖS) kring gemensamma frågor. Då det är MÖS som ansvarar för vitala delar i området så som miljöhus, garage, entré och hiss i uppgång B, lekplatser, Götiska huset mm, är det viktigt med ett gott samarbete mellan föreningarna och engagemang från styrelsen.

I föreningens fastighet ingår även en uthyrning till Mölndals stad av 9 lägenheter i ett serviceboende inklusive en dygnet runt bemannad personallokal. Kontakten mellan styrelsen och kommunen fungerar mycket bra och kommunen är lyhörd för föreningens synpunkter, och vice versa.

Årets styrelsearbete har haft mycket fokus på konsekvenserna av det försämrade världspolitiska läget med hög inflation och stigande räntor, och dess påverkan på föreningens ekonomi. Styrelsen har förhandlat om några av föreningens lån. Räntekostnaderna ligger nu i snitt på 2,8 % och har därmed tredubblats sedan 2021.

Med utgång av garantitiden har även kostnader för serviceavtalen ökad. Styrelsen har granskat och omförhandlat en del av avtalen.

Sedan april levererar det nya Mediaavtalet med Tele 2 på 500 Mbit/s en tiofaldig högre internethastighet än tidigare, till en oförändrad kostnad.

Bygglovet för balkonginglasningar gäller till hösten 2024 och ytterligare 2 medlemmar har glasat in sina balkonger under året 2023.

Solcellsgruppens arbete har efter en längre paus tagits upp igen under hösten.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomfördes 6-7 december och blev godkänd med genomgående goda mätvärden i lägenheterna.

Under hösten gjorde vi omplanteringar i våra blomkrukor utanför entréerna.

Kontakten med Bonava/NCC har varit komplicerad och är det fortfarande. Alla löpande garantiärenden bedöms nu vara avslutade. Efter flera månaders påtryckningar från styrelsen och förvaltaren i MÖS, har NCC äntligen genomfört den föreskrivna kontrollen av jordarmeringen ovanför vår fastighet. Undersökningen av grundvattennivåerna var invändningsfri. Ny kontroll rekommenderas senast om 10 år.

Senaste årens kostnads- och ränteökningar innebar att styrelsen – i samband med budgetarbetet för 2024 – fattade beslut om ytterligare en avgiftshöjning på 8 % fr o m 1/1 2024. Informations- och frågestund hölls för medlemmarna med anledning av denna höjning.

Verksamhetsåret avslutades med föreningens glöggmingel i Götiska Huset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 772 452	6 551 844	5 718 180	6 627 873
Resultat efter fin. poster	1 514 122	690 632	-276 740	943 468
Soliditet (%)	70	69	68	67
Yttre fond	5 166 014	3 813 014	2 460 014	1 460 014
Taxeringsvärde	198 610 000	198 610 000	164 106 000	164 106 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	782	636	620	620
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 921	14 629	15 241	16 338
Skuldsättning per kvm totalyta	10 344	10 870	11 325	12 140
Sparande per kvm totalyta	426	332	299	486
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	21	35	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	43	39	56	50
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	17	37	17
Energikostnad per kvm totalyta	85	77	129	92
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,47	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,62	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för varmvatten (totalt 156 470 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	155 227 867	-	-	155 227 867
Upplåtelseavgifter	66 527 133	-	-	66 527 133
Fond, yttre underhåll	3 813 014	1 145 010	207 990	5 166 401
Balanserat resultat	-1 054 387	690 632	-207 990	-1 716 755
Årets resultat	690 632	-690 632	1 514 122	1 514 122
Eget kapital	225 204 259	0	1 514 122	226 718 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 508 765
Årets resultat	1 514 122
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 990
Totalt	-202 633

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 145 010
Balanseras i ny räkning	-1 347 643

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 772 452	6 551 844
Övriga rörelseintäkter	3	-2 295	37 428
Summa rörelseintäkter		7 770 157	6 589 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 204 283	-2 052 670
Övriga externa kostnader	8	-197 520	-290 502
Personalkostnader	9	-121 666	-127 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 355 264	-2 355 265
Summa rörelsekostnader		-4 878 734	-4 826 213
RÖRELSERESULTAT		2 891 423	1 763 059
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 699	7 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 427 000	-1 080 150
Summa finansiella poster		-1 377 301	-1 072 427
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 514 122	690 632
ÅRETS RESULTAT		1 514 122	690 632

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	299 176 177	301 531 441
Summa materiella anläggningstillgångar		299 176 177	301 531 441
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	16	20 318 474	20 318 474
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 318 474	20 318 474
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		319 494 651	321 849 915
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 650	18 079
Övriga fordringar	12	3 715 645	4 391 210
Summa kortfristiga fordringar		3 728 295	4 409 289
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 728 295	4 409 289
SUMMA TILLGÅNGAR		323 222 945	326 259 203

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 755 000	221 755 000
Fond för yttre underhåll		5 166 014	3 813 014
Summa bundet eget kapital		226 921 014	225 568 014
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 716 755	-1 054 387
Årets resultat		1 514 122	690 632
Summa fritt eget kapital		-202 633	-363 755
SUMMA EGET KAPITAL		226 718 381	225 204 259
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	94 847 156	41 347 156
Summa långfristiga skulder		94 847 156	41 347 156
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	58 318 599
Leverantörsskulder		168 550	168 011
Skatteskulder		172 200	127 461
Övriga kortfristiga skulder		161 279	6 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 155 380	1 086 793
Summa kortfristiga skulder		1 657 408	59 707 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		323 222 945	326 259 203

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 891 423	1 763 059
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 355 264	2 355 265
	5 246 687	4 118 324
Erhållen ränta	49 699	7 723
Erlagd ränta	-1 421 240	-1 087 217
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 875 146	3 038 830
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 439	827 406
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	262 459	182 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 129 166	4 048 409
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	89 232	32 544 476
Amortering av lån	-4 907 831	-36 714 029
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 818 599	-4 169 553
ÅRETS KASSAFLÖDE	-689 433	-121 144
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 331 874	4 453 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 642 441	4 331 874

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarnbyterrassen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 029 632	4 089 740
Hyresintäkter lokaler	1 651 020	1 498 426

Hysesintäkter p-plats	0	526 911
Hysesintäkter p-plats, moms	648 251	0
Hysesintäkter förråd	12 000	6 000
Deb. fastighetsskatt	9 052	0
Bredband	214 032	214 032
Varmvatten	16 740	187 332
Varmvatten, moms	160 310	0
Elintäkter laddstolpe moms	765	0
Pantsättningsavgift	11 424	28 014
Överlåtelseavgift	10 294	0
Andrahandsuthyrning	8 914	1 409
Öres- och kronutjämning	18	-19
Summa	7 772 452	6 551 844

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	21 632
Övriga intäkter	-2 295	15 796
Summa	-2 295	37 428

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	123 688	297 131
Fastighetsskötsel utöver avtal	32 108	-25 724
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 283	0
Larm och bevakning	13 570	22 711
Städning enligt avtal	142 726	35 349
Städning utöver avtal	0	863
Hissbesiktning	10 170	9 706
Brandskydd	10 032	11 319
Gårdkostnader	2 532	22 762
Gemensamma utrymmen	18 375	23 163
Snöröjning/sandning	22 335	18 578
Serviceavtal	148 842	111 428
Förbrukningsmaterial	23 257	4 432
Summa	554 917	531 719

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	31 497	20 182
VVS	0	3 341
Värmeanläggning/undercentral	5 964	7 069
Ventilation	0	31 929
Elinstallationer	0	8 008
Tele/TV/bredband/porttelefon	-40	5 405
Hissar	15 324	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	27 768
Summa	52 745	103 702

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	149 761	196 553
Uppvärmning	400 629	353 871
Vatten	226 049	155 368
Sophämtning/renhållning	381 580	336 637
Summa	1 158 019	1 042 428

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	63 965	55 621
Skadedjursförsäkring	36 240	0
Kabel-TV	16 986	219 583
Bredband	203 016	2 976
Samfällighetsavgifter	0	-19 760
Fastighetsskatt	86 100	86 100
Korr. fastighetsskatt	32 296	30 301
Summa	438 603	374 821

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 961	7 289
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	28 750
Styrelseomkostnader	4 255	5 317
Fritids och trivselkostnader	2 715	2 654
Föreningskostnader	10 760	6 514
Förvaltningsarvode enl avtal	96 450	93 740
Överlåtelsekostnad	11 027	0
Pantsättningskostnad	15 761	0
Administration	5 647	51 248
Konsultkostnader	14 145	87 440
Bostadsrätterna Sverige	7 550	7 550
Summa	197 520	290 502

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	96 600	98 600
Arbetsgivaravgifter	25 066	29 176
Summa	121 666	127 776

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 426 973	1 079 617
Dröjsmålsränta	27	0
Övriga räntekostnader	0	533
Summa	1 427 000	1 080 150

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 506 526	313 506 526
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313 506 526	313 506 526
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 975 085	-9 619 820
Årets avskrivning	-2 355 264	-2 355 265
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 330 349	-11 975 085
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	299 176 177	301 531 441
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>77 980 000</i>	<i>77 980 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	154 529 000	154 529 000
Taxeringsvärde mark	44 081 000	44 081 000
Summa	198 610 000	198 610 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	64 974	51 106
Klientmedel	0	2 151 251
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	8 230	8 230
Transaktionskonto	1 182 543	0
Borgo räntekonto	2 459 897	2 180 623
Summa	3 715 645	4 391 210

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2025-12-28	0,94 %	26 302 730	26 302 730
SEB			0	792 500
SEB			0	42 526 099
Handelsbanken	2026-03-30	1,89 %	15 044 426	15 044 426
Handelsbanken	2027-03-30	3,99 %	13 500 000	15 000 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,98 %	10 000 000	0
Stadshypotek	2028-12-30	3,95 %	20 000 000	0
Stadshypotek	2026-12-30	4,08 %	10 000 000	0
Summa			94 847 156	99 665 755
Varav kortfristig del			0	58 318 599

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 847 156 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	17 032	16 495
Uppl kostnad Värme	55 026	52 856
Uppl kostn räntor	13 234	7 474
Uppl kostnad arvoden	100 600	100 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 609	31 609
Förutbet hyror/avgifter	937 879	877 759
Summa	1 155 380	1 086 793

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	112 120 000	112 120 000

NOT 16, INSATS INTRESSEFÖRETAG

	2023-12-31	2022-12-31
Mölnbäcks Övre Samfällighetsförening 719616-0234, omklassificering	20 318 474	20 318 474

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Solcellsgruppen har avslutat förarbetet med planeringen och aktivt arbetat med att ta in offerter från intressanta leverantörer för solceller. Målet är en installation av solceller innan sommaren för att minska föreningens energikostnader och kunna bidra till en mer grön el i samhället. Samtidigt pågår en optimering av fastighetens energiförbrukning. Styrelsen fortsätter arbetet med granskningen av serviceavtalen. Till hösten planeras det en aktivitetsdag – tillsammans med övriga föreningar i MÖS.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mölnadal

Maria Engelbrektsson
Styrelseledamot

Michael Olsson
Styrelseledamot

Robert Dutkiewicz
Ordförande

Sajad Veismoradi
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Förenade Revisorer i Göteborg
Per Gillmert
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 10:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 23.05.2024 15:52

DOCUMENT ID:

H1bGB5p37A

ENVELOPE ID:

SkefS9a2XC-H1bGB5p37A

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarnbyterrassen, 769628-2438 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICHAEL OLSSON michaelolsson02@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2024 18:26 23.05.2024 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/14) IP: 83.253.239.189
2. Maria Engelbrektsson maria.engelbrektsson@telia.com	 Signed Authenticated	27.05.2024 22:23 23.05.2024 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/20) IP: 87.227.58.65
3. Robert Henryk Dutkiewicz robdut2@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2024 22:37 26.05.2024 00:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/15) IP: 87.227.0.137
4. SAJAD VEISMORADI sajad.veismoradi@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2024 05:18 29.05.2024 05:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/19) IP: 91.128.186.30
5. Per Erik Gillmert per@forrev.se	 Signed Authenticated	29.05.2024 10:45 29.05.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/24) IP: 62.63.197.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarnbyterrassen
Org.nr. 769628-2438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnbyterrassen för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnbyterrassen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 10:46

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 23.05.2024 15:52

DOCUMENT ID:

B1mGr963mA

ENVELOPE ID:

rJGB5T2XA-B1mGr963mA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Erik Gillmert	 Signed	29.05.2024 10:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/05/24)
per@forrev.se	Authenticated	29.05.2024 10:46	Low	IP: 62.63.197.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed